



BEBAUUNGSPLAN
„AM HAG II“
STADTTEIL KÖLBURG
3. ÄNDERUNG

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN,
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 26.10.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz



BEBAUUNGSPLAN
„AM HAG II“
STADTTEIL KÖLBURG
3. ÄNDERUNG

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN,
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

Entwurf i.d.F. vom 26.10.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Hinweise zu § 13a BauGB.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	5
1	Aufstellungsbeschluss	5
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
3	Satzungsbeschluss.....	5
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	5
5	In-Kraft-Treten	5
D	PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	6

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Am Hag II“, 3. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **26.10.2021, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken
und Planzeichnung - Änderungsbereich

Beigefügt ist

- B) Begründung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Planzeichnung geändert. Die textlichen Festsetzungen sind nicht betroffen und bleiben unverändert.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 43/1, 64/22 und 64/33 Gemarkung Kölbürg.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Hag II“ behalten, mit Ausnahme der Planzeichnung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.10.2021** die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.10.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung i.d.F.v., **zuletzt geändert am ...** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)



D PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"
- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II" 3. Änderung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Fläche für Garage/Carport

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Private Grünflächen
- Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
- Laubbäume, Gehölze erhalten

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

II=U+I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss

18-33° Zulässige Dachneigung in Grad
33-42°

0,3 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

Maßzahlen in Meter

Geplante Gebäude (unverbindlich)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude



BEBAUUNGSPLAN
„AM HAG II“
STADTTEIL KÖLBURG
3. ÄNDERUNG

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf i.d.F. vom 26.10.2021

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Änderung	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren	3
1.3	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Hinweis zur Begründung	4
B	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	5
C	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	6

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Änderung

1.1 Rechtskraft

Das Bebauungsplangebiet „Am Hag II“ erlangte am 19.12.1992 Rechtskraft.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hag II“ der Stadt Monheim ist notwendig, um in einem Teilbereich des Bebauungsplanes eine verträgliche und vom Gesetzgeber geforderte Nachverdichtung umzusetzen. So sollen die im Plangebiet dargestellten Grünflächen samt Spielplatz-Bereich zu Gunsten einer Umnutzung für Wohnzwecke ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Westlich des Baugebietes ca. 100 m der jetzigen Zufahrtstraße (Fl.-Nr. 64/24) zum Spielplatz befindet sich im Zentrum des Stadtteiles Kölburg (Feuerwehrhaus (Fl.-Nr. 64/21), Schützenheim und Kirche) bereits ein zentraler Spielplatz, der vom ganzen Stadtteil Kölburg mit seinen rund 120 Einwohnern in Anspruch genommen wird. Im Hinblick darauf, dass in der Straße „Am Hag“ mit den beiden Stichstraßen insgesamt nur sechs Kinder unter 10 Jahre vorhanden sind, ist die Errichtung eines weiteren Spielplatzes im Stadtteil Kölburg nicht erforderlich.¹

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher mit der vorhandenen Nutzung und gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich ist.

Ergänzend soll in den Bereichen, in denen bisher nur eine Bebauung/Geschossigkeit „II=I+D“ zulässig war, auch die Bebauung/Geschossigkeit „II=U+I“ ermöglicht werden. Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung wird hierfür aktualisiert.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hag II“ gelten unverändert.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hag II“.

1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

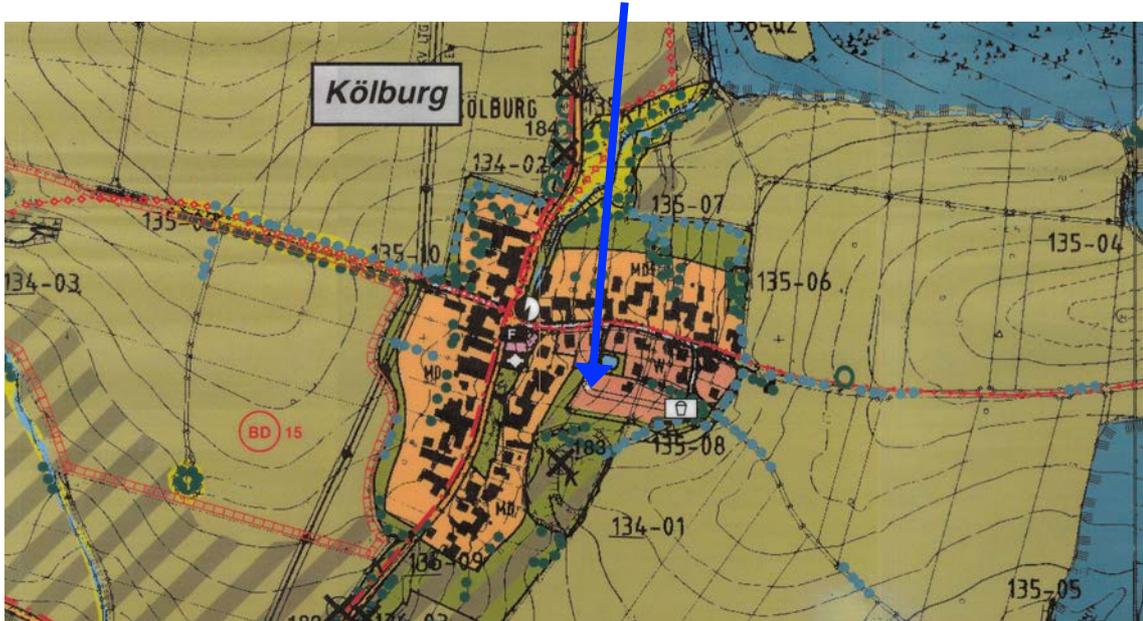
1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 1.518 m² sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m² in der Folge nicht überschritten werden kann.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung für Wohnnutzungen handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

¹ Auskunft der Verwaltung vom 27.08.2021

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

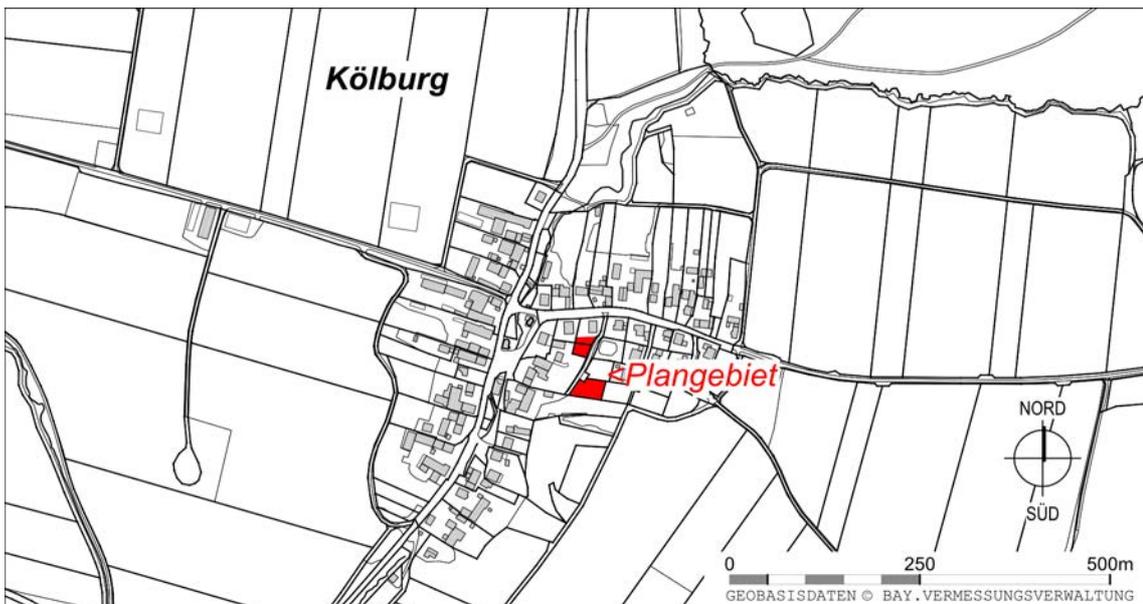
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Wohnbauflächen aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Hag II“ befindet sich im Osten des Stadtteils Kölbürg.



Maßstab 1:10.000

4 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind den bisherigen Unterlagen des Bebauungsplanes „Am Hag II“ einschließlich aller bisher ergangenen Änderungen zu entnehmen.



B BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



-  Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"
-  Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II" 3. Änderung



C BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016



- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag"
- Geltungsbereich B-Plan "Am Hag II"
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Fläche für Garage/Carport
- II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II=U+I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
- 18-33° Zulässige Dachneigung in Grad
- 33-42° Zulässige Dachneigung in Grad
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Private Grünflächen
- Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
- Laubbäume, Gehölze erhalten
- Maßzahlen in Meter
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude